

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度簡抗字第32號

抗 告 人 洪秋臨

洪清松

洪川泳

洪村鎮

洪潘錡

共同代理人 陳振東律師

相 對 人 國際蒙特梭利教育事業股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 林佑宇

上列當事人間請求返還房屋事件，抗告人對於民國114年5月13日
本院臺北簡易庭所為114年度北簡字第3792號民事裁定提起抗
告，本院裁定如下：

主 文

原裁定關於核定抗告人就原法院114年度北簡字第3792號返還房
屋事件之訴訟標的價額部分廢棄。

上開廢棄部分，訴訟標的價額核定為新臺幣叁仟伍佰捌拾陸萬肆
仟陸佰壹拾柒元。

理 由

一、按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以
起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的
所有之利益為準，民事訴訟法第77條之1第1項、第2項定有
明文。次按，所謂交易價額，係指客觀之市場交易價額而
言，房屋課稅現值固可作為法院核定房屋交易價值之參考資
料，然其僅係稅捐機關課徵房屋稅之基準，與房屋交易價值
未必相當（最高法院100年度台抗字第866號裁定意旨參
照）。又所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴

01 訟而言，其以租賃關係已經終止為原因，請求遷讓房屋之
02 訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟
03 標的，其訴訟標的之價額，應以房屋之價額為準（最高法院
04 29年上字第935號、32年抗字第765號裁判意旨參照）。再
05 者，房屋及土地為各別之不動產，各得單獨為交易標的，故
06 關於遷讓房屋之請求，應以房屋起訴時之交易價額為準，核
07 定其訴訟標的價額，不應將房屋坐落之土地價額併算在內
08 （最高法院99年度台抗字第275號裁定意旨參照）。

09 二、抗告意旨略以：原裁定未曾命原告提出房屋之課稅現值，亦
10 未命原告陳報房屋之交易紀錄，竟以兩造約定之每月租金
11 115萬元做為計算基礎，有裁定適用法規之違誤。爰就核定
12 訴訟標的價額及裁判費提起抗告，請求廢棄原裁定，發回原
13 審重為裁判。

14 三、查，本件抗告人係起訴請求相對人返還門牌號碼臺北市○○
15 區○○○路000號、128號之房屋(下稱系爭房屋)，及請求相
16 對人給付積欠之租金新臺幣(下同)2,760,113元，及自起訴
17 狀繕本送達翌日起至清償日止按月給付115萬元之不當得
18 利，抗告人並未一併請求返還土地，故抗告人起訴之利益應
19 以系爭房屋價值及租金合計為準。經本院命抗告人提出系爭
20 房屋估價報告到院，抗告人已於114年9月18日提出系爭房屋
21 之不動產估價報告書，系爭房屋市價依成本法鑑定為
22 33,104,504元，該不動產估價報告詳述鑑定所參考之價格因
23 子及使用之估價方法，並參酌系爭房屋標的之市場特性及總
24 體經濟因素，鑑定結論應屬可採，本件應以33,104,504元作
25 為核定請求返還租賃物之訴訟標的價額，又抗告人併請求相
26 對人積欠之租金2,760,113元，此部分應合併計算。另抗告
27 人併請求起訴後按月相當於租金之不當得利部分，依民事訴
28 訟法第77條之2第2項，不併算其價額。本件訴訟標的之價額
29 應為35,864,617元（計算式：33,104,504+2,760,113=
30 35,864,617），原裁定核定訴訟標的價額為140,760,113
31 元，尚有未洽，爰由本院將原裁定此部分廢棄，另行核定訴

01 訟標的價額如主文第2項所示。

02 四、至原裁定關於命繳裁判費部分，固不得抗告（民事訴訟法第
03 483條規定），然原裁定關於核定訴訟標的價額部分既經廢
04 棄，則命繳裁判費部分自失所依據，應由原法院另為適法之
05 處理，附此敘明。

06 五、據上論結，本件抗告為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
07 3項、第492條、第95條、第78條，裁定如主文。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

09 民事第五庭審判長法 官 匡 偉

10 法 官 宣玉華

11 法 官 陳正昇

12 以上正本係照原本作成。

13 本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗
14 告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告
15 狀，並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

17 書記官 翁挺育